

AMALAN TATACARA PERMOHONAN TANAH PERTANIAN DI
PEJABAT TANAH DAERAH

AHMAD HIDAYAT BIN MOHD IDRIS

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

AMALAN TATACARA PERMOHONAN TANAH PERTANIAN DI PEJABAT
TANAH DAERAH

AHMAD HIDAYAT BIN MOHD IDRIS

Laporan tesis ini dikemukakan sebagai
memenuhi syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2017

DEDIKASI

Bismillahirrahmannirrahim

*Untuk Abah dan Mak yang disanjung
Hj Mohd Idris Abdan dan Hjh Jabinah Nodin
Untuk isteri tercinta Nur Shahida Bte Saman
Anak-anak tersayang Ahmad Hariz Hayyan, Ahmad Ziqry Zaquan dan Ahmad Raziq
Terima kasih atas segala dorongan, kesabaran, pengorbanan serta doa yang tidak
pernah putus*

*Buat **pensyarah** dan **staf** yang banyak mencurahkan bakti,
di Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah khususnya **Jabatan Pentadbiran dan
Pembangunan Tanah**
jasa kalian tetap ku kenang sepanjang hayat...*

*Kepada rakan - rakan **MGHN 2016/2017** yang sama-sama berjuang,
sikap bantu-membantu dan tiupan semangat daripada kalian,
ku ucapkan jutaan terima kasih...
Senda dan gurau sepanjang pertemuan ini,
ku susun sepuluh jari memohon kemaafan,
semoga kejayaan mengiringi kita semua...*

*Sesungguhnya yang baik itu datang daripada Allah S.W.T,
dan yang buruk itu kesilapan diri sendiri...*

Semoga semuanya dalam rahmat dan redha Allah S.W.t sentiasa

PENGHARGAAN

Assalamualaikum dan salam sejahtera kepada semua pihak yang terlibat di dalam menyiapkan tugas ini sama ada secara langsung atau tidak langsung. Pertama sekali, saya ingin bersyukur ke hadrat ILLAHI dengan limpah kurnia NYA saya mampu melaksanakan tugas yang diberi ini dengan jayanya.

Keduanya, saya ingin mengucapkan jutaan terima kasih saya kepada kedua ibu bapa kerana sentiasa dan selalu memberi sokongan dan dorongan untuk berjaya di dalam bidang pelajaran ini. Tidak dilupakan juga kepada isteri kesayangan saya Nur Shahida Bte Saman kerana sentiasa sabar dan amat memahami saya walau apa jua keadaan.

Kepada penyelia yang begitu dedikasi Dr Abd. Halim Bin Hamzah yang banyak memberi tunjuk ajar, bimbingan dan khidmat nasihat dalam menyiapkan penulisan ini. Tidak dilupakan para panel VIVA iaitu Dr Wan Ibrism Fikry Bin Wan Ismail dan Dr Norhidayah bt Yunus serta pensyarah-pensyarah FGHT UTM yang lain yang memberi dorongan dan sokongan moral dalam menyiapkan penulisan ini.

Selain itu, saya juga mengucapkan terima kasih kepada semua rakan-rakan sekuliah mahupun rakan-rakan pejabat yang banyak membantu dalam member dorongan dan pendapat dari masa ke semasa.

Sekalung budi dan penghargaan juga kepada pihak-pihak yang turut terlibat sepanjang menyiapkan penulisan ini, terutamanya kepada seluruh warga Pentadbiran Tanah Negeri dan Daerah Johor khususnya.

ABSTRAK

Tanah adalah satu keperluan yang utama pada masyarakat kini. Di mana secara umumnya tanah bukan lagi dilihat setakat sekeping geran yang tidak lagi diendahkan pada masa ini. Masyarakat kini berlumba untuk membangunkan tanah yang dimiliki terutama tanah pertanian. Tidak kira dari aspek fizikal tanah itu sendiri mahupun sifat-sifat tanah itu sendiri. Kita sebagai orang awam perlu mematuhi undang-undang yang juga merupakan suatu amalan yang baik dan perlu dipatuhi oleh semua masyarakat. Dengan jelas semakin hari tanah-tanah persendirian semakin kecil keluasan nya mengikut kepada pertambahan dan kepadatan penduduk setiap hari. Ini adalah kerana tanah-tanah yang dahulunya adalah dari jenis pertanian tetapi telah dibangunkan sama ada menjadi lebih kecil kerana telah dipecah bahagikan atau dipecah sempadan mahupun telah diubah syarat kepada bentuk-bentuk pembangunan seperti menjadi tapak rumah, industri dan lain-lain. Pejabat Tanah sebagai pengantara perlu melakukan semua proses permohonan di mana Pejabat Tanah dilihat sebagai sebuah jabatan yang tidak efektif di mata masyarakat. Ini kerana berlakunya kelewatan-kelewatan di dalam permohonan tanah yang dibuat. Dan perkara ini tidak boleh terus berpanjangan, di mana masyarakat sendiri harus menghormati undang-undang dan penguatkuasaan undang-undang perlu dititikberatkan. Berdasarkan kajian yang dilakukan dengan menggunakan kaedah temu bual bersama pihak-pihak yang bertanggungjawab di dalam pejabat tanah, dengan ini dapat mengenal pasti segala pemasalahan yang berlaku dalam suatu proses permohonan ini. Dengan mengenal pasti prosedur-prosedur yang telah ditambah baik, dengan ini faktor-faktor kelewatan kelulusan permohonan tanah dapat dikurangkan. Secara tidak langsung akan dapat memberi kebaikan kepada semua pihak yang berurusan dengan pejabat-pejabat tanah.

ABSTRACT

Land is a major requirement in society today. In general, land is no longer seen as a piece of a grant that has not been ignored at this time. People are now rushing to develop land owned especially agricultural land. Regardless of the physical aspect of the land itself or the properties of the land itself. We as civilians have to comply with the law which is also a good practice and should be respected by all societies. Clearly, the days of private land are getting smaller in size as the daily increase and density increases. This is because the land was formerly of the type of agriculture but was developed either to be smaller because it had been broken down or bumped into the boundaries or had changed conditions into developmental forms such as being home, industry and others. Land Offices as intermediaries need to do all the application process where the Land Office is seen as an ineffective department in the eyes of the public. This is because of the delay in the application of the land made. And this can not be prolonged, in which the community itself should respect the law and law enforcement needs to be emphasized. Based on the research conducted using the interview method with the responsible parties in the land office, it is possible to identify all the problems encountered in this application process. By identifying the procedures that have been improved, with these factors the delay of approval of land application can be reduced. In turn, it will be able to give good advice to all parties dealing with land offices

ISI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	ISI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI SINGKATAN	xv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
1	PENDAHULUAN	
1.1	Pengenalan	1
1.2	Penyataan Masalah	2
1.3	Matlamat Kajian	6
1.4	Objektif Kajian	7
1.6	Skop Kajian	7
1.7	Kepentingan Kajian	7
1.8	Metodologi kajian	8
1.9	Susun Atur Bab	10

2	TATACARA PERMOHONAN PEMBANGUNAN TANAH PERTANIAN	13
2.1	Pengenalan	13
2.2	Takrifan Pembangunan Tanah	14
2.3	Hak Pemilik	15
2.4	Pihak-Pihak Bertanggungjawab	16
2.4.1	Pihak Berkuasa Negeri Johor	16
2.4.2	Pihak Berkuasa Tempatan	17
2.4.3	Pihak Berkuasa Perancang Tanah	18
2.4.4	Kuasa Kelulusan Untuk Permohonan Pembangunan Tanah	19
2.4.4.1	Kelulusan Oleh Pentadbir Tanah	20
2.5	Proses Permohonan Pembangunan Tanah Berdasarkan Kanun Tanah Negara	21
2.6	Tatacara Pembangunan Tanah Pertanian	22
2.6 .1	Tatacara Permohonan Di Pihak Berkuasa Tempatan	25
2.6.1.1	Kebenaran Merancang	25
2.6.2	Tatacara Permohonan Di Pejabat Tanah	26
2.6.2.1	Ubah Syarat	27
2.6.2.2	Pecah Sempadan	27
2.6.2.3	Pecah Bahagian	29
2.6.2.4	Cantuman Tanah	31
2.6.2.5	Serah Balik Kurnia Semula (SBKS)	32

2.6.3	Tatacara Penyediaan kertas Perakuan	32
2.6.3.1	Laporan Penolong Pegawai Tanah	32
2.6.3.2	Penyediaan Perakuan Oleh Pembantu Tadbir	33
2.6.3.3	Cadangan Pecahan Tanah	35
2.6.3.4	Butir-Butir Permohonan	34
2.6.3.5	Butir-Butir Hak milik	34
2.6.3.6	Kedudukan Tanah	35
2.6.3.7	Keadaan Tanah	35
2.6.3.8	Rizab-Rizab Terlibat	36
2.6.3.9	Terlibat Dengan Projek Kerajaan	36
2.6.3.10	Pembangunan Tanah-Tanah Sekitar	36
2.6.3.11	Laporan Kajian	36
2.6.3.12	Pemaju Perumahan	37
2.6.3.13	Kemudahan Asas	37
2.6.3.14	Kelulusan Penguasa Tempatan	37
2.6.3.15	Ulasan Jabatan Teknikal	37
2.6.3.16	Perakuan Pentadbir Tanah Daerah	37
2.6.3.17	Syarat-Syarat Kelulusan	38
2.7	Pihak yang terlibat dalam pembangunan tanah	41
2.12.1	Pemilik Tanah	41
2.12.2	Pemaju	41

2.12.3	Jabatan-jabatan Teknikal	41
2.12.4	Perancang bandar	42
2.12.5	Juruukur Tanah	42
2.12.6	Kontraktor	43
2.12.7	Konsultan tanah	43
2.12.8	Institusi Kewangan	44
2.8	Rumusan	44
3	PEJABAT TANAH PONTIAN (BAHAGIAN PEMBANGUNAN)	
3.1	Pengenalan	45
3.2	Latar Belakang Pentadbiran Tanah Pontian	46
3.3	Pejabat Tanah Pontian	46
3.3.1	Fungsi Pejabat Tanah Pontian	47
3.3.2	Objektif Jabatan	48
3.3.3	Misi	49
3.3	Carta Organisasi	49
3.4	Bahagian Pembangunan	50
3.5	Amalan Proses Permohonan PTDP	51
3.6	Pembangunan Tanah Oleh Pemilik Tanah	53
3.8	Rumusan	54
4	ANALISIS KAJIAN	55

4.1	Pengenalan	55
4.2	Reka bentuk Kajian	54
4.2.1	Pemilihan Kawasan Kajian	56
4.2.1.1	Bilangan Terimaan Permohonan Unit Pembangunan	56
4.2.1.2	Penerimaan Hasil	56
4.2.1.3	Pewujudan Iskandar Malaysia	57
4.3	Kaedah Temu Bual	57
4.2.6	Borang Temu Bual	58
4.2.7	Pemilihan Responden	59
4.3	Pengumpulan data	60
4.3.1	Jangkamasa Kelulusan Dan Ulasan Teknikal	61
4.4	Analisis Kajian	64
4.4.1	Analisis Tatacara Permohonan Pembangunan Tanah Pertanian	64
4.4.1.1	Jurukur Tanah Berlesen /Konsultan	64
4.4.1.2	Ulasan-ulasan Jabatan Teknikal	65
4.4.1.3	Ulasan Tanah Oleh Penolong Pegawai Tanah	67
4.4.1.4	Peranan Pembantu Tadbir	67
4.4.1.5	Pertimbangan dan Keputusan Pentadbir Tanah Daerah	68
4.4.2	Analisis Mengenai Kesesuaian Amalan Proses Pembangunan Tanah	69

4.7	Rumusan	70
-----	---------	----

5 CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1	Pengenalan	72
5.2	Penemuan Kajian	72
5.2.1	Penemuan Objektif Pertama : Mengenal pasti tatacara permohonan pembangunan tanah pertanian.	73
5.2.2	Penemuan Objektif Kedua : Mengkaji kesesuaian amalan proses Pembangunan tanah pertanian di Pejabat Tanah Daerah	74
5.3	Cadangan	74
5.3.1	Keperluan Wujudkan Garis Panduan Pusat Sehati Setempat	75
5.3.2	Keperluan Pusat Sehati Setempat Untuk Permohonan Ubah Syarat Pertanian kepada Industri	75
5.4	Limitasi Kajian	75
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	76
5.6	Kesimpulan	77

RUJUKAN

LAMPIRAN A-D

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Permohonan Pembangunan Tanah Di Pejabat Tanah Pontian	3
3.1	Ringkasan Pemohon Permohonan Pembangunan Tanah	56
4.1	Senarai Responden Di Temu Bual	60
4.2	Ringkasan Kajian Permohonan Ubah Syarat Tanah	61
4.3	Ringkasan Kajian Permohonan Pecah Bahagian	62
4.4	Ringkasan Kajian Permohonan Pecah Sempadan	63

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodologi	12
2.1	Carta Alir Pembangunan Tanah	41
3.1	Pelan yang menunjukkan 11 mukim dalam Daerah Pontian Pejabat Tanah Pontian	47
3.2	Carta Ringkas Organisasi Pentadbiran Tanah Pontian	49
3.3	Carta Organisasi Bahagian Pembangunan	51
3.4	Carta Alir Proses Permohonan Pembangunan Tanah PTDP	52

SENARAI RINGKASAN KATA

SINGKATAN

AKTA 171	-	Akta Kerajaan Tempatan 1976
AKTA 172	-	Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
JPBD	-	Jabatan Perancang Bandar Dan Desa
JPS	-	Jabatan Pengairan Dan Saliran
JUPEM	-	Jabatan Ukur Dan Pemetaan
KM	-	Kebenaran Merancang
KPKT	-	Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan
KTN	-	Kanun Tanah Negara
LCP	-	Laporan Cadangan Pemajuan
LPR6	-	Laporan Tanah
MDP	-	Majlis Daerah Pontian
OSC	-	<i>One Stop Centre</i> (Pusat Sehenti Setempat)
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PBPT	-	Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan
PTD	-	Pentadbir Tanah Daerah

PPTD	-	Penolong Pentadbir Tanah
PTDP	-	Pejabat Tanah Daerah Pontian
PTG	-	Pengarah Tanah Dan Galian
SPAJ	-	Suruhanjaya Pentadbiran Awam Johor

SENARAI LAMPIRAN**LAMPIRAN****PERKARA**

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| A | - | Borang LPR 6-Pin.2016 |
| B | - | Borang Soal Selidik Responden |

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Tanah merupakan aset penting dalam pembangunan sesebuah negara. Kini, permintaan terhadap tanah bagi memenuhi pertumbuhan penduduk dan keperluan tanah untuk pembangunan semakin meningkat dari masa ke semasa. Ini secara tidak langsung akan meningkatkan lagi nilai tanah itu sendiri berikutan sifat tanah yang tidak boleh ditambah.

Pembangunan wilayah Iskandar Malaysia yang mencapai keluasan 2,200 kilometer persegi dengan menjadikan Pasir Gudang, Serkat Pontian dan Kulai sebagai wilayah yang menjadi mercu tanda di dalam Malaysia pada ketika ini. Dengan wujudnya wilayah Iskandar Malaysia ini juga memberi impak kepada pembangunan-pembangunan tanah di dalam kawasannya. Secara tidak langsung ianya akan meningkatkan lagi permohonan-permohonan pembangunan tanah di Pejabat-pejabat tanah dan Pihak Berkuasa Tempatan yang terlibat.

Sehubungan dengan itu, selaras dengan arahan Yang Berhormat Mantan Perdana Menteri, Dato' Seri Abdullah Badawi yang mahukan jentera pentadbiran tanah di peringkat daerah dikaji semula supaya lebih berupaya memberikan perkhidmatan yang cepat, cekap dan berintegriti. Kerajaan telah menjalankan satu kajian komprehensif, iaitu kajian "Pentadbiran Daerah dan Tanah Dengan Tumpuan Kepada Urusan Tanah" (teks ucapan pelancaran LAMS, 3 Mac 2005) yang telah

dilaksanakan bersama yang dahulunya dikenali sebagai Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi (kini dikenali dengan nama Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar) dengan pihak MAMPU. Kerajaan melalui pihak MAMPU telah melaksanakan panel merakyatkan perkhidmatan awam (MPA) pada 10 Julai 2015 yang mana berperanan sebagai mekanisme tadbir urus pemerkasaan keupayaan institusi dan pemantapan kapasiti agensi sektor awam yang mana salah satu tumpuan utama adalah penyampaian perkhidmatan yang berasaskan Bidang Keberhasilan Utama Negara (NKRA) adalah Pentadbiran dan Pengurusan Tanah.

Sistem penyampaian perkhidmatan yang wujud di pentadbiran-pentadbiran kerajaan telah dikenal pasti oleh pihak kerajaan yang mana mengakibatkan kesulitan dan kerumitan pada mana-mana pihak yang berurusan secara langsung atau tidak langsung. Sebagai contoh, di dalam urusan di Pejabat Tanah Daerah di dalam urusan memproses kelulusan ubah syarat tanah kepada pembangunan, ubah syarat tanah kepada pertanian, pecah bahagian tanah mahupun pecah sempadan tanah melibatkan proses yang terlalu lama, banyak kerana birokrasi, syarat-syarat yang terlalu ketat, tidak telus dan sebagainya.

Justeru itu, jika diadakan Pusat Sehenti Setempat (OSC) bagi permohonan pembangunan tanah di Pejabat Tanah dengan mengambil konsep yang diguna pakai oleh Pihak Berkuasa Tempatan dijangka dapat membantu mempercepatkan setiap proses permohonan pembangunan tanah itu sendiri. Secara tidak langsung ianya dapat meningkatkan pembangunan di dalam daerah Pontian khususnya bagi mengikuti perkembangan pembangunan di dalam Iskandar Malaysia sendiri.

1.2 Pernyataan Masalah

Isu tunggakan permohonan tanah sering menjadi isu hangat hampir di semua Pejabat Tanah dan Daerah mahupun di kalangan masyarakat yang pernah berurusan dengannya. Tunggakan tanah hampir kepada semua jenis permohonan iaitu dari segi permohonan tanah kurniaan, pembangunan tanah dan lain-lain. Bagi permohonan pembangunan tanah ianya berlaku berikutan kelewatan pemprosesan yang wujud dalam mendapatkan kelulusan permohonan pembangunan tanah. Secara

tidak langsung, bukan sahaja menggambarkan ketidakcekapan pentadbiran di Pejabat Tanah dan Daerah malah memberi kesan kepada pemohon dari pelbagai aspek dan seterusnya mengubah pandangan atau persepsi rakyat terhadap pentadbiran tanah di negara kita.

Bagi Pejabat Tanah sendiri, beberapa masalah telah digariskan sebagai aspek utama yang menyebabkan tunggakan dalam memproses permohonan. Antara perkara yang dikenal pasti adalah berkaitan dengan sistem kelulusan sedia ada yang banyak mempengaruhi tunggakan permohonan tanah.

Jadual 1.1: Permohonan Pembangunan Tanah Di Pejabat Tanah Pontian

Status Permohonan	Tahun							Jumlah Permohonan
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Permohonan	332	348	359	343	397	360	323	2,462
Lulus	165	195	221	186	228	212	194	1,401
Belum Selesai	167	153	138	157	169	148	129	1061

Sumber : Pejabat Tanah Pontian, 2017

Sebagaimana Jadual 1.1 Permohonan Pembangunan di Pejabat Tanah Daerah Pontian (PTDP) menunjukkan kadar permohonan yang dibuat di daerah Pontian dari tahun 2010 sehingga tahun 2016. Permohonan pembangunan tanah yang dimaksudkan di dalam jadual ini adalah terdiri daripada semua kategori permohonan ubah syarat tanah, kategori permohonan pecah bahagian tanah, kategori permohonan pecah sempadan tanah, kategori permohonan cantuman tanah mahupun dari kategori permohonan Serah Balik Kurnia Semula Tanah (SBKS). Berdasarkan jadual ini, dapat dilihat dengan jelas bahawa setiap tahun terdapat tunggakan-tunggakan fail yang belum diselesaikan sepenuhnya oleh Pentadbiran Tanah Pontian. Ini menyebabkan setiap permohonan pembangunan yang tersebut akan mengalami kelewatan bagi tujuan kelulusan permohonan. Secara tidak langsung akan

menyebabkan kerencatan proses pembangunan tanah akan berlaku kepada pemilik-pemilik tanah yang terlibat.

Lazimnya, setiap bahagian di Pentadbiran Tanah Daerah (PT) dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) hanya menggunakan sistem manual iaitu berasaskan penggunaan fail bagi mendapatkan kelulusan di setiap peringkat. Sebenarnya, sistem ini merupakan cara terawal yang dipraktikkan untuk merekodkan data, namun demikian ianya masih diragui dari aspek kecekapan apabila masalah kelewatan ini dipertikaikan. Satu cabaran kepada pengurusan tanah adalah pengenalpastian kaedah penyelesaian isu kelewatan dalam pengurusan tanah (Nik, 2003).

Antara lain, tatacara permohonan pembangunan tanah masih menggunakan kaedah dan tatacara proses yang lama, bagi permohonan pembangunan tanah sendiri ianya tidak mempunyai satu jangka masa yang khusus bagi tempoh kelulusan. Ini adalah kerana setiap permohonan pembangunan yang diterima tidak ditetapkan sebarang masa untuk disiapkan dan tidak mempunyai sebarang keseragaman untuk diluluskan. Setiap proses permohonan pembangunan tanah seperti ubah syarat tanah, pecah bahagi tanah, pecah sempadan tanah mahupun cantuman tanah akan dimulakan melalui pembantu tadbir yang bertugas di bahagian pembangunan bagi menerima serta memproses setiap permohonan tersebut. Dan permohonan tersebut melalui fail-fail akan dihantar ke bahagian penempatan atau teknikal untuk dibuat ulasan oleh penolong pegawai tanah mahupun pelukis pelan yang terlibat.

Di bahagian penempatan kerja-kerja merekod, mengemaskinikan setiap permohonan di dalam rekod bahagian penempatan akan dibuat. Ia juga melibatkan proses "*charting*" di dalam pelan dan laporan atau ulasan dari penolong pegawai tanah yang terlibat. Di sini juga tiada masa yang tepat untuk pengembalian semula setiap permohonan tersebut dari bahagian penempatan. Ini disebabkan setiap penolong pegawai tanah juga terikat dengan tugas-tugas permohonan dari unit-unit yang lain dan juga arahan-arahan semasa ke semasa yang dikeluarkan kepada mereka. Dan kemudian permohonan tersebut akan kembali semula kepada pembantu tadbir bahagian pembangunan yang sama bagi tujuan kelulusan.

Ditambah pula, setiap permohonan pembangunan tanah perlu dihantar kepada jabatan-jabatan teknikal terlibat untuk ulasan seperti Jabatan Kerja Raya, Majlis daerah Pontian, Jabatan Alam Sekitar (JAS), Jabatan Pengairan Dan Saliran

(JPS) dan mana-mana jabatan yang difikirkan perlu bagi setiap permohonan tersebut. Oleh itu, tiada sebarang ketetapan dan keseragaman dari segi masa untuk setiap Jabatan teknikal tersebut memulangkan kembali setiap ulasan kepada Pejabat Tanah Pontian bagi tindakan kelulusan permohonan. Ini adalah sebab utama yang menyebabkan permohonan-permohonan bagi pembangunan tanah lambat dan lewat diproses bagi tujuan kelulusan.

Sekiranya dilihat melalui Pihak Berkuasa Tempatan, Pihak Berkuasa Tempatan mempunyai banyak kelebihan di mana mereka mempunyai sebuah unit tersendiri iaitu unit Pusat Sehenti Setempat (OSC) yang telah dijadikan sebagai pusat untuk menerima semua jenis permohonan pembangunan. Dan permohonan tersebut akan dimajukan di dalam mesyuarat yang telah ditetapkan untuk mendapatkan sesuatu kelulusan dasar dari Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan. Sebagaimana yang diketahui, setiap mesyuarat akan diadakan sebanyak dua kali dalam sebulan. Oleh sebab itu, setiap ulasan perlu dibuat sebelum tarikh mesyuarat yang akan dilangsungkan. Mesyuarat juga akan mewajibkan setiap ketua jabatan teknikal yang terlibat mahupun wakil dari jabatan-jabatan teknikal untuk hadir bagi memberi ulasan-ulasan yang diperlukan bagi tujuan sesuatu kelulusan tersebut. Ini memudahkan setiap proses permohonan yang dijalankan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

Walau bagaimanapun, untuk proses permohonan berkenaan mengubah syarat nyata, memecah bahagi dan cantuman tanah yang dibuat di PBT hanyalah apabila melibatkan berkenaan dua tajuk yang dibuat serentak seperti proses permohonan pecah bahagi dan ubah syarat tanah dari pertanian kepada perumahan. Tetapi seandainya permohonan itu hanya melibatkan satu tajuk seperti permohonan pecah bahagian tanah pertanian kepada pertanian, atau permohonan pecah sempadan tanah pertanian, pemilik tanah hanya perlu membuat permohonan di Pejabat Tanah Daerah sahaja tanpa perlu memohon daripada Pihak Berkuasa Tempatan. Keadaan ini telah dipraktikkan walaupun Pusat Sehenti Setempat telah dilaksanakan pada tahun 2007 hingga kini. Oleh sebab itu, di bahagian Pentadbiran Tanah sendiri agak ketinggalan dalam menyusun langkah mengikuti pelaksanaan Pusat Sehenti Setempat yang telah dilaksanakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang sememangnya berkesan di dalam mempercepatkan setiap permohonan pembangunan tanah yang

dilaksanakan di bawah Pihak Berkuasa Tempatan melalui Pusat Sehenti Setempat ini.

Berdasarkan pernyataan-pernyataan yang telah dijelaskan di atas, persoalan yang timbul adalah seperti berikut ;-

- a) Adakah perbezaan permohonan pembangunan tanah antara yang dibuat di PTD dan PBT?
- b) Apakah tatacara permohonan pembangunan di Pejabat Tanah Daerah dan masalah yang dihadapi?
- c) Adakah konsep Pusat Sehenti Setempat sesuai dilaksanakan di Pejabat Tanah Daerah?

Bertitik tolak dari persoalan-persoalan inilah penulis berpandangan bahawa sudah sampai masa dan ketikanya satu kajian khusus mengenai permasalahan ini dibuat dan diberi perhatian dengan teliti. Disebabkan oleh isu-isu kelewatan dan tunggakan fail ini, ia bukan hanya membantutkan proses pembangunan seterusnya kepada pemilik tanah tetapi menimbulkan kerugian kepada Pihak Berkuasa Negeri dalam mendapatkan hasil kerajaan di dalam pelaksanaan setiap proses permohonan pembangunan ini. Dengan keadaan pembangunan yang semakin pesat pada masa kini, penulis berharap agar pada akhir kajian ini ia dapat memberi gambaran pada pihak-pihak yang terlibat mengenai permohonan pembangunan tanah di Pejabat Tanah Daerah dipercepatkan dan memberi impak kepada pembangunan tanah di daerah khasnya.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian yang ini ialah untuk mengkaji kesesuaian pewujudan pusat sehenti setempat untuk urusan permohonan pembangunan tanah di Pejabat Tanah Daerah Pontian.

1.4 Objektif Kajian

Bagi mencapai matlamat tersebut, dua objektif kajian telah dirangka. Objektif-objektif berkenaan ialah:

- i. Mengenal pasti tatacara permohonan pembangunan tanah pertanian.
- ii. Mengkaji kesesuaian amalan proses pembangunan tanah di Pejabat Tanah Daerah.

1.5 Skop Kajian

Skop kajian melihat pada permasalahan dalam aktiviti permohonan pembangunan tanah pertanian yang berkeluasan di bawah sepuluh ekar atau empat hektar. Ini adalah disebabkan tanah-tanah bawah sepuluh ekar adalah didaftarkan di bawah Hak milik Pejabat Tanah dan setiap permohonan pembangunan seperti permohonan ubah syarat tanah pertanian, pecah bahagian tanah pertanian, pecah sempadan tanah pertanian hanyalah di bawah kuasa Pentadbir Tanah Daerah untuk meluluskan semua permohonan tersebut sekiranya tiada halangan dari pihak berkuasa negeri.

Oleh sebab itu skop kajian penulis adalah memfokuskan kepada peranan bahagian pembangunan tanah di Pejabat Tanah Pontian dan kelulusan di bawah bidang kuasa Pentadbir Tanah Daerah (PTD). Dengan mengetahui peranan dan kuasa orang yang berhak meluluskan akan memudahkan setiap permohonan untuk dipercepatkan permohonan pembangunan tanah.

1.6 Kepentingan Kajian

a) Pentadbiran Tanah

Kajian ini boleh dijadikan panduan kepada para pentadbir tanah untuk mengenal pasti punca-punca dan masalah-masalah yang dihadapi sehingga menyebabkan proses permohonan berlaku kelewatan dan tertunggak. Dengan itu,

pihak yang terlibat boleh memperbaiki kelemahan yang wujud dalam mengatasi masalah tunggakan permohonan sama ada dari segi kakitangan mahupun aspek lain.

Selain itu, melalui kajian ini juga diharap setiap Pejabat Tanah dan Daerah di negeri Johor dapat memberi ruang kepada semua kakitangan mahupun ketua jabatan untuk mengukur sejauh manakah tahap kerjasama dan kecekapan di dalam daerah masing-masing. Diharap, dengan adanya kajian seperti ini ianya dapat membantu untuk pihak-pihak yang terlibat mengambil langkah efektif bagi meningkatkan kecekapan pelaksanaan sistem supaya dapat mewujudkan satu keselarasan pentadbiran tanah antara negeri.

b) Pihak Pemohon/ Tuan Tanah

Antara lain diharapkan ialah, kajian yang dijalankan ini dapat membantu para pemohon mahupun pemilik tanah untuk mengetahui jenis-jenis pembangunan tanah pertanian dan mengetahui sebab-sebab permohonan mengambil masa untuk diluluskan.

c) Konsultan yang berkaitan

Dapat memberi kefahaman yang jelas kepada agensi-agensi yang terlibat dengan pembangunan tanah seperti pihak Perancang Bandar mahupun pihak Juruukur Tanah dan yang berkaitan dalam melibatkan diri dengan Pejabat Tanah dalam pembangunan tanah.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian merupakan bahagian penting, di dalam memastikan kajian yang dijalankan ini menggunakan kaedah yang lebih sistematik, lebih lancar dan selaras dengan objektif kajian yang hendak dicapai. Namun demikian Kaedah Pengumpulan Data dan Penganalisan Data yang digunakan terbahagi kepada beberapa peringkat. Di mana peringkat pertama adalah kajian awalan. Peringkat kedua adalah pengumpulan data. Pada peringkat ketiga adalah berkenaan penganalisan data dan akhir sekali pada peringkat keempat adalah kesimpulan dan

cadangan. Rajah 1.1 adalah menunjukkan carta bagi metodologi kajian akan dilakukan sepanjang proses menulis kajian ini.

a) Peringkat I

Pada peringkat ini, kajian tertumpu berkenaan pernyataan masalah, objektif kajian dan skop kajian. Ini bermakna pada peringkat ini kajian/ literatur akan dilakukan. Kajian awalan ini melibatkan perbincangan dengan pensyarah berkaitan dengan tajuk yang dibuat. Selain itu pembacaan awal juga dilakukan bagi memastikan pemahaman yang mendalam berkaitan dengan kajian yang hendak dijalankan.

b) Peringkat II

Secara umumnya dalam peringkat ini melibatkan dua peringkat iaitu pengumpulan data primer dan data sekunder.

i) Data Primer

Pengumpulan Data Primer ini dijalankan bertujuan untuk memperoleh maklumat yang lebih terperinci dan tepat mengenai kajian yang dijalankan. Data-data primer dalam kajian ini diperoleh melalui temu bual serta perbincangan. Sesi temu bual dan perbincangan antara penulis dengan pemohon dan kakitangan yang terlibat akan dilakukan di Pejabat-pejabat Tanah Daerah serta Pejabat Tanah dan Galian. Tujuan perbincangan ini adalah untuk memperoleh maklumat yang terperinci mengenai kaedah permohonan yang telah dipraktikkan di negeri Johor.

ii) Data Sekunder

Data-data sekunder telah diperoleh melalui pembacaan daripada bahan-bahan media cetak seperti teks ucapan, pekeliling kerajaan, majalah, kertas seminar, keratan akhbar, kajian-kajian ilmiah yang terdahulu dan beberapa maklumat hasil daripada pencarian menggunakan internet.

c) Peringkat III

Maklumat atau data yang akan diperoleh dianalisis dengan menggunakan kaedah analisis kualitatif. Antara teknik yang akan digunakan adalah melalui pendekatan analisis deskriptif.

d) Peringkat IV

Analisis data dibuat bagi mencapai matlamat dan objektif yang telah ditetapkan supaya hasil kajian yang dibuat menggunakan Data-data dianalisis berdasarkan sesi temu bual ke atas para pegawai Pejabat Tanah yang terlibat secara langsung dengan setiap proses pembangunan tanah

1.9 Susun Atur Bab

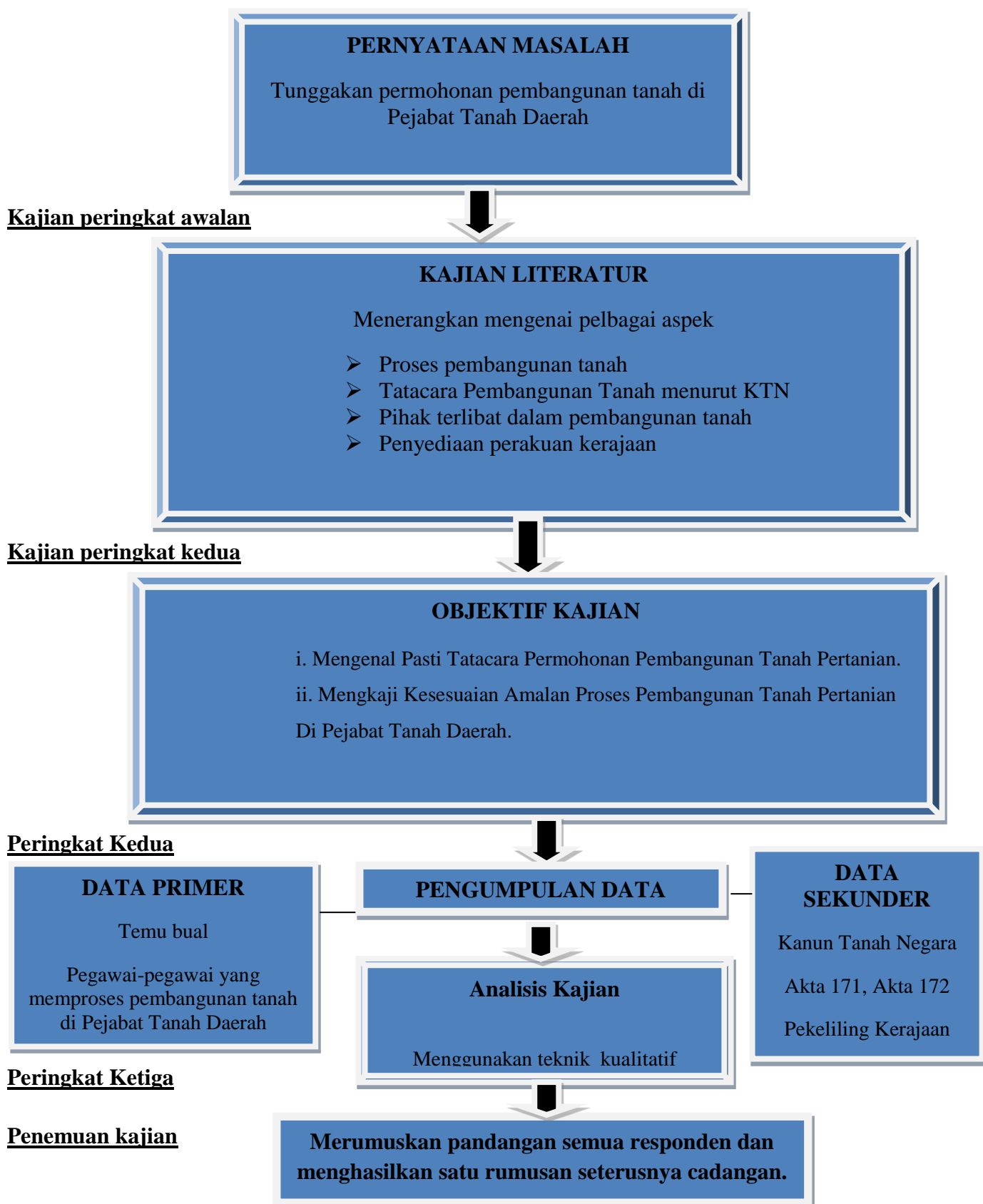
Bab 1: Menerangkan tentang pengenalan kajian yang dipilih, pernyataan masalah yang timbul serta objektif kajian yang ingin dicapai. Menerangkan skop kawasan kajian dan kepentingan kajian ini.

Bab 2: Bahagian teoretikal dan kajian literatur. Menerangkan definisi, konsep dan teori berkaitan takrifan pembangunan tanah, peranan pihak berkuasa tempatan, jabatan-jabatan yang terlibat serta hubung kaitnya dengan Pejabat Tanah.

Bab 3: Menerangkan tentang kawasan kajian yang dipilih serta latar belakang kes kajian iaitu Pejabat Tanah Pontian, kajian terhadap permohonan-permohonan pembangunan tanah pertanian dan lain-lain.

Bab 4: Dalam bab ini menjelaskan tentang kaedah bagaimana kajian ini dijalankan dan bagaimana data-data diperoleh, pemilihan responden dan bentuk temu bual yang dijalankan.

Bab 5: Bab ini menekankan tentang analisis yang diperoleh dari kajian yang dilakukan. Ia juga akan menghuraikan kesimpulan secara umum keseluruhan kajian yang telah dilakukan. Di sini turut disertakan cadangan kajian lanjutan dan masalah yang dihadapi semasa menjayakan kajian ini.



Rajah 1.1 Carta Alir Metodologi

Sumber: Olahan Penulis, 2017

RUJUKAN

Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)

Amino Agos Bin Suyub (2009), Proses Permohonan Cadangan Pemajuan Melalui Pusat Setempat. Kes Kajian OSC Majlis Perbandaran Port Dickson, Negeri Sembilan
Tesis Sarjana Falkulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.

Azmi Rohani (2015). Pengarah Tanah Dan Galian Johor (PTG), Persidangan Pentadbir- Pentadbir Tanah Johor di Mersing pada 25-26 Oktober 2015.

Azima Abdul Manaf, Ismail Omar (2013) *Tanah Pertanian Terbiar: Ekonomi Institusi*.

Cadman, D And Topping, R (1995). *Property development*. 4th ed. London : E & FN Spoon.

Cassel, C. and Simon (1994), *Qualitative Research in Work Contexts*, in Cassel, C. and Symon, G (eds), *Qualitative Methods in Organizational Research: A Practical Guide*, London.

Charles C. Ragin, Lisa M. Amoroso (1994), *Constructing Social Research: The Unity and Diversity of Method*.

Yan Piaw Chua (2014), Kaedah Penyelidikan Volume 1 Of Kaedah dan Statistik Penyelidikan, McGraw-Hill.

Denzin, N And Lincoln, Y (1994). *Handbook of Qualitative Research*. California: Sage Publication.

Ensiklopedia Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Semenanjung Malaysia (2007)

- Iskandar Malaysia Service Center (2015), Teras Aktiviti Utama Bahagian.
- Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Semenanjung Malaysia (2007), Rancangan Tempatan Daerah Pontian.
- Jacoby H.J (1971), *Man and Land-The Fundamental Issue in development*". Andre Detsch, Limited.
- Kementerian Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (1980), "*Buku Panduan Pentadbiran Tanah*".
- Kementerian Perumahan Dan Kemajuan Tempatan (KPKT) (2007),Garis Panduan Pelaksanaan Pusat Sehati Setempat Memproses Cadangan Pemajuan.
- Kerajaan Johor (1987). Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am), 1987
- Khairul Baharein Mohd Noor (2001), *A Strategic Research Methodology*.
- Lee, Thomas W. (1999). *Using Qualitative Methods In Organizational Research*. London: Saga Publications.
- Marshall, C., & Rossman,G.(1995). *Designing Qualitative Research (2nd ed)*.
- Md. Said@ Mohd Zaid Abdullah, Ismail Omar (2012), *Pembangunan Tanah Dan Halangannya*; Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Sabri Bin Ahmad (2010). Hubungannya Pusat Khidmat Setempat (OSC) Dengan Jabatan-jabatan Di dalam Pihak Berkuasa Tempatan, Kajian Kes : Negeri Perak. Tesis Sarjana Falkulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.
- Nina Izurin Yahya (2010), Pelaksanaan Km Di Kawasan Luar Bandar, Kajian Kes- kes; PBT Utara Negeri Selangor. Tesis Sarjana Falkulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.
- Newcombe, S.I(1951), "*The Law of Easement, London*". The Estates Gazette Ltd.
- Patton, Micheal Q. (1990). *Qualitative Evaluation and Research Methods*. London: Saga Publications.

Ronaldo Munck, Denis O'Hearn (1994) *Critical Development Theory: Contributions To A New Paradigm*.

Salleh Buang (1993), '*Undang-undang Tanah di Malaysia*'. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Undang-undang Tanah Johor (1966), "*Peraturan-Peraturan Tanah Johor*", Cetakan Kerajaan Johor, 1966

William Lawrence Neuman (2006), *Social Research Methods: Qualitative and quantitative Approaches*.

Yvonna s. Lincoln, Norman K. Denzin(1994), *Turning Points in Qualitative Research: Tying Knots ia a Handkerchief*.